

El TIN presentó resultados financieros NEUTRALES en el 2T20. El vehículo ha reflejado resiliencia en sus ingresos y el flujo de caja distribuible a sus inversionistas, como consecuencia de tener cerca del 85% de sus activos en segmentos afectados de manera moderada por la emergencia sanitaria. En este sentido, observamos una reducción del 8,37% A/A en sus ingresos provocado por los alivios otorgados a sus inversionistas, desvalorización en precio del título del TIN como consecuencia de una menor inflación y la entrada de nuevos avalúos en sus activos, los cuales, contemplan una mayor tasa de descuento debido a las condiciones adversas. Así las cosas, resaltamos que el vehículo inmobiliario, producto de su bajo nivel de apalancamiento (4,2%) y de vencimientos contractuales en el corto plazo, posee buen margen de maniobra para sortear la adversidad presente en lo que queda en el año 2020.

### Hechos relevantes

• **Vehículo muestra resiliencia dada su exposición a segmentos poco afectados por la emergencia sanitaria:** El Fondo ha mostrado cierta flexibilidad ante el escenario adverso impuesto por la pandemia a nivel local. Si observamos sus ingresos por arrendamientos, destacamos un incremento año a año (+41,16% A/A) producto de la incorporación de nuevos inmuebles a su universalidad. No obstante, la variación trimestre a trimestre, donde su GLA es similar, los ingresos si presentaron afectaciones, contrayéndose cerca de un 8,4% T/T, producto mayormente de los alivios brindados a sus arrendatarios afectados, dentro de los cuales, se concentran restaurantes dentro de plazoletas y centros de comercio.

• **Flujo de Caja Distribuible a inversionistas mantiene su dinámica en el segundo trimestre del año:** Resaltamos el aumento que ha tenido el FCD para el segundo trimestre del año (+65,7% A/A) como mencionamos anteriormente, apoyado por la entrada de nuevos activos al vehículo y la leve caída del Dividend Yield (-56 pbs A/A), ubicándose en 5,5% E.A, sustentado en el buen desempeño de los arrendatarios de bajo impacto. Por su parte, debemos mencionar que el valor del título del Fondo se ha visto afectado mayormente por la caída en el valor de la UVR (medida de valoración del título) y la puesta en marcha de la actualización de los avalúos, donde la valorización de los activos ha sido inferior que el ajuste por inflación previamente calculado.

• **TIN dialoga con la BVC para dilatar la migración de sus títulos a la rueda de renta variable:** Frente a la migración de los títulos prevista para el 10 de septiembre del 2020, el vehículo ha manifestado el reto que significa hacerlo en las condiciones actuales, debido a la incertidumbre en temas inmobiliarios y la baja liquidez y profundidad que tienen los títulos en mercado secundario. Asimismo, producto de las dificultades actuales, el Management no contemplaría una nueva emisión de títulos hasta el año 2021 con el objetivo de analizar oportunidades en el mercado preservando la rentabilidad de sus inversionistas.

21 de agosto de 2020

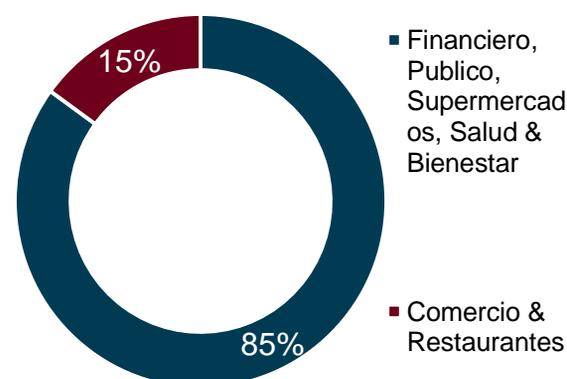


### Información especie

Cifras en COP

AUM (COP MM)	289.44
GLA (m2)	35.572
Vacancia económica	2,4%
Dividend Yield (E.A)	5,5%

### 1. Categorización de Impacto por Covid -19



### Resumen resultados financieros

COP millones	TIN			Var % A/A	Var % T/T
	2T19	1T20	2T20		
Ingresos Arrend.	3.855	5.938	5.441	41,16%	-8,37%
Rend. Distribuibles	2.452	2.761	4.063	65,67%	47,16%
Utilidad Neta	3.650	3.471	2.695	-26,16%	-22,37%
Margen FCD	63,62%	46,49%	74,66%	14 p.p	12,2 p.p
Margen Neto	94,68%	58,46%	49,52%	-16,4 p.p	-11,6 p.p

Sergio Segura  
Analista Renta Variable

Omar Suarez  
Gerente de Estrategia  
Renta Variable

### Puntos Destacados de la Conferencia

- Destacan que el precio promedio ponderando del título durante el primer semestre del año fue de 101,8%. No obstante, al mirar de manera más detallada la negociación de los títulos, observamos un precio mínimo de 89,9% para el mes de mayo. Para el mes de junio el título ha presentado una recuperación, negociándose a 94,4%.
- El plazo promedio ponderado restante de los contratos se ubica en 6,9 años. La compañía hizo hincapié en que existen cláusulas que garantizan el cumplimiento de dichos contratos en el mediano y corto plazo. Del mismo modo, dio a conocer a sus inversionistas sobre nuevas adquisiciones en inmuebles de Banco Davivienda y dentro del Centro Comercial Terreros, teniendo una mayor exposición a restaurantes y farmacias.
- La compañía resalta su bajo nivel de apalancamiento y costo ponderado de la deuda (4,12%), el cual ha sido impulsado a la baja, dado que el 95% de la exposición de su deuda está en IBR y solo el 5% a tasa fija. La compañía contempla que de acuerdo a las condiciones del mercado, estas participaciones podrían cambiar en un futuro.

## Gerencia de Inversiones

**Alejandro Pieschacon**  
Director Estrategia de Producto  
alejandro.pieschacon@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22724

### Análisis y Estrategia

**Juan David Ballén**  
Director Análisis y Estrategia  
juan.ballen@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22622

**Mariafernanda Pulido**  
Analista Renta Fija  
maria.pulido@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22710

**Santiago Clavijo**  
Analista Junior Renta Fija  
santiago.clavijo@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22602

**Omar Suarez**  
Gerente Estrategia Renta Variable  
omar.suarez@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22619

**Juan Felipe D'luyz**  
Analista Junior Renta Variable  
juan.dluyz@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22703

**Sergio Segura**  
Analista Junior Renta Variable  
sergio.segura@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext.:

**Daniel Jiménez**  
Practicante Renta Fija  
daniel.jimenez@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23632

## Mesa Distribución

**Juan Pablo Vélez**  
Gerente Comercial Medellín  
jvelez@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22861

## Mesa Institucional Acciones

**Alejandro Forero**  
Head de acciones Institucional  
alejandro.forero@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22843

**Juan Pablo Serrano**  
Trader de acciones Institucional  
juan.serrano@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22630

### Mesa Institucional Renta Fija

**Olga Dossman**  
Gerente Comercial  
Olga.dossman@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23624

**Adda Padilla**  
Gerente Comercial  
adda.padilla@casadebolsa.com.co  
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22607

## ADVERTENCIA

Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. La información contenida en este documento se presume confiable, pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza su total precisión, los datos utilizados son de conocimiento público. En ningún momento se garantizan las rentabilidades estimadas asociadas a los diferentes perfiles de riesgo. Variables asociadas al manejo de las posiciones, los gastos y las comisiones asociadas a su gestión pueden alterar el comportamiento de la rentabilidad. Es posible que esta estrategia de inversión no alcance su objetivo y/o que usted pierda dinero al invertir en ella. La rentabilidad pasada no es garantía de rentabilidad futura. Ninguna parte de la información contenida en el presente documento puede ser considerada como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza, o recomendación u opinión acerca de inversiones, la compra o venta de instrumentos financieros o la confirmación para cualquier transacción, de modo que, este documento se distribuye únicamente con propósitos informativos, y las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Por lo anterior, la decisión de invertir en los activos o estrategias aquí señalados constituirá una decisión independiente de los potenciales inversionistas, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, estudios y evaluaciones. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Certificación del analista: El (los) analista(s) que participó (arón) en la elaboración de este informe certifica(n) respecto a cada título o emisor a los que se haga referencia en este informe, que las opiniones expresadas se hacen con base en un análisis técnico y fundamental de la información recopilada, que se encuentra(n) libre de influencias externas. El (los) analista (s) también certifica(n) que ninguna parte de su compensación es, ha sido o será directa o indirectamente relacionada con una recomendación u opinión específica presentada en este informe.